

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Baarle-Nassau

Vastgesteld bestemmingsplan

“Limfa fase 1”

Gemeente Baarle-Nassau

Vastgesteld bestemmingsplan

“Limfa fase 1”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0744.BSPLimfafase1-d001
d.d. : 22-07-2014

Status: vastgesteld bestemmingsplan

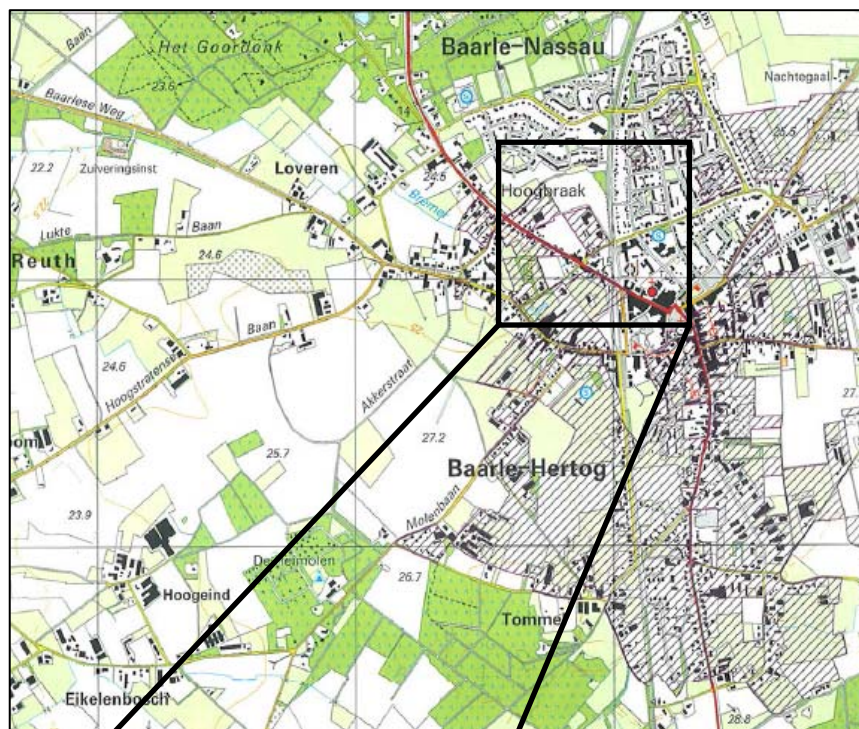
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Baarle-Nassau	5
2.2	Huidig gebruik plangebied.....	5
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Planopzet woongebied Limfa	7
3.2	Planopzet eerste fase.....	8
3.3	Verkeer en parkeren	8
4	BELEIDSKADER	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Nationaal beleid	11
4.3	Provinciaal beleid	12
4.4	Gemeentelijk beleid	18
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Bodem.....	23
5.3	Waterhuishouding	24
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.5	Flora en fauna.....	29
5.6	Akoestiek	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Kabels en leidingen.....	36
5.10	Luchtkwaliteit	36
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	37
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	38
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	41
6.1	Algemene opzet.....	41
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	41
6.3	Bestemmingsplanregels	41
7	UITVOERBAARHEID	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	45
7.3	Handhaving	45
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen:

- Bijlage 1 rapportages bodemonderzoeken
- Bijlage 2 rapportage watertoets
- Bijlage 3 rapportage verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 4 rapportage onderzoek flora en fauna
- Bijlage 5 rapportage akoestisch onderzoek
- Bijlage 6 parkeerbalans fase 1
- Bijlage 7 overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro
- Bijlage 8 nota zienswijzen



Ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart. Het plangebied is blauw gearceerd.

Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om in de kern van Baarle-Nassau de eerste fase van het nieuwe grensoverschrijdende Nederlands/Belgische woongebied Limfa te ontwikkelen met woningbouw. De ontwikkelingslocatie is gesitueerd in de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en beslaat Nederlands en Belgisch grondgebied. Het gaat om de invulling van een gebied dat is ingeklemd tussen de oude spoorlijn (Bels Lijntje) ten oosten, de weg tussen Baarle-Nassau en Chaam (Chaamseweg) ten zuidwesten en de bestaande woonwijk Hoogbraak ten noorden van het plangebied. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Baarle-Hertog hebben op 17 februari 2009 ingestemd met de stedenbouwkundige opzet die de basis vormt voor het nieuw te ontwikkelen woongebied Limfa.

Ter plaatse van het plangebied voor de eerste fase (Nederlands grondgebied) is de bebouwing van een voormalige bronwaterfabriek reeds jaren geleden geamoveerd en heeft het terrein nu hoofdzakelijk een braakliggend karakter. Aan de Chaamseweg staan nog enkele woningen, al dan niet bewoond, die tevens worden geamoveerd. Voor de eerste fase zijn maximaal 70 woningen voorzien, bestaande uit geschakelde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen. Tevens zijn gestapelde woningen met parkeerkelders voorzien bij de zuidelijke entree van het nieuwe woongebied.

1.2 Doel

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk in het vigerend bestemmingsplan "Dorpsgebieden". Voorliggend bestemmingsplan vormt dan ook het nieuwe planologisch kader voor de eerste fase van het nieuwe woongebied Limfa. De eerste fase voorziet in diverse typen grondgebonden woningen alsmede op beperkte schaal gestapelde woningen.

1.3 Begrenzing plangebied

Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nrs. 1673, 1643, 1863, 1864, 2109, 3180, 4617 en 4487. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 14.000 m².

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Baarle-Nassau, ten zuiden van het woongebied Hoogbraak. Aan de zuidwestzijde grenst het gebied aan de doorgaande weg Chaamseweg. De zuidoostzijde van het gebied wordt begrensd door de Leliestraat met belendende woonbebouwing. De noordoostzijde van het plangebied wordt begrensd met agrarische gronden.



Satellietfoto met in rood weergegeven de ligging van het plangebied voor fase 1 ten opzichte van de omgeving. Met oranje is de grens tussen Nederland en België weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in het zevende hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Baarle-Nassau

De gemeente Baarle-Nassau is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, dichtbij de grens met België. Bijzonder is de complexe grensverhouding met de Belgische gemeente Baarle-Hertog doordat de grenzen van beide gemeenten sterk met elkaar verweven zijn. Baarle-Nassau bestaat uit een groot aaneengesloten gebied en bezit 8 enclaves omsloten door Hertogse gronden. Baarle-Hertog bezit 22 enclaves omsloten door gebieden binnen de gemeente Baarle-Nassau.

Het dorp Baarle-Nassau heeft een oude kern, welke een centrumfunctie heeft binnen de gemeente. Hier is het grootste deel van het horeca- en winkelaanbod geconcentreerd. Daaromheen liggen voornamelijk woongebieden, zoals Baarle-Nassau Noord, Hoogbraak en de oostelijke woonwijk (het gebied ingeklemd tussen de Burgemeester De Grauwstraat, de Generaal Maczeklaan en de Alphenseweg). Aan het Singel komen de belangrijkste (doorgaande)wegen in het dorp samen. De Chaamseweg/Nieuwstraat zorgt voor een ontsluiting in noordelijke richting, de Molenstraat in zuidelijke richting en de Alphenseweg en Oordeelsestraat in oostelijke richting.

2.2 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied Limfa is gelegen ten westen van de historische kern van Baarle-Nassau. Het gebied omvat de braakliggende gronden van een voormalige bronwaterfabriek, enkele bewoonde en leegstaande woningen aan de Chaamseweg met achterliggende tuinen en agrarische gronden in het noorden van het plangebied. Rondom het plangebied liggen voornamelijk woongebieden en maatschappelijke functies (Brede School) en gemengde functies aan de Chaamseweg.



Zicht op plangebied, links vanaf de Chaamseweg, rechts vanaf de Reigerlaan. Bron: Google Streetview, 2012.



Stedenbouwkundige opzet woongebied Limfa waaraan beide besturen van de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog mee hebben ingestemd op 17 februari 2009.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet woongebied Limfa

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van de eerste fase van het nieuwe grensoverschrijdende Nederlands/Belgische woongebied Limfa. Het betreft een herontwikkeling van een voormalige fabriekslocatie gelegen tussen de Chaamseweg, de Boschovenseweg / Bels Lijntje, de Leliestraat en het woongebied De Hoogbraak. Het ontwerp voor het totale plan (goedgekeurd door de besturen van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog op 17 februari 2009) wordt gekarakteriseerd door een uitwaaiering van wegen en bebouwing vanuit het zuiden. Het betreft een uitwaaiering van drie woonstraten en een groene ruimte. De woonstraten hebben een verschillend karakter door het verschillend toepassen van straatprofielen, diepte van de voortuinen, parkeeroplossingen, groen en woningtypes. Hierdoor ontstaat een gevarieerd woongebied binnen de bebouwde kom van Baarle Nassau. De groene ruimte ligt centraal in het woongebied. De recent gerealiseerde Brede School vormt onderdeel van de ruimtelijke structuur van het woongebied. Het woonmilieu waarop het plan zich baseert kan dan ook worden getypeerd als centrum-dorps.

Naast de uitwaaierende woonstraten is de ruimtelijke structuur opgebouwd vanuit twee 'kromme' lijnen tussen de Chaamseweg en de Boschovenseweg. Vanaf de Chaamseweg zorgt deze ruimtelijke structuur voor de ontsluiting van het woongebied. Vanaf de Boschovenseweg zorgt deze lijn voor de ontsluiting van de Brede School in een lus. Daarnaast zijn er enkele verbindingen voor langzaam verkeer in het noorden naar het woongebied De Hoogbraak en naar de Schoolstraat (brede school) en in het zuiden naar de Leliestraat richting het centrum.



Impressie indicatieve verkaveling fase 1 in relatie tot de rest van de ontwikkelingslocatie.

3.2 Planopzet eerste fase

De eerste fase van het nieuwe woongebied betreft de ontwikkeling van het zuidwestelijke deel. Het gebied wordt vanaf de Chaamseweg ontsloten met een toegangsweg met een breed straatprofiel en aan weerszijden van de rijbaan groenzones met laanbeplanting. Vanaf deze toegangsweg wordt de eerste aanzet gegeven tot twee uitwaaierende woonstraten en een klein deel van de centrale groene ruimte.

Aan de Chaamseweg worden nieuwe woningen gesitueerd in het oude bebouwingslint van de weg met een accentbebouwing bij de entree naar het nieuwe woongebied. Het accent bestaat uit gestapelde bebouwing in 2 en 3 woonlagen met een extra woonlaag in de kap. Aan de centrale groene ruimte worden ook appartementen gerealiseerd (op Belgisch grondgebied). In de eerste fase worden verder aaneengebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, patiowoningen en geschakelde woningen gerealiseerd. Het betreft een gemengd woonprogramma dat binnen de regelingen van dit bestemmingsplan flexibel gerealiseerd kan worden. Voor het plangebied (grondgebied Nederland) zijn maximaal 70 woningen toegestaan.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het gebied vindt plaats vanaf de Chaamseweg. Vanaf de nieuwe toegangsweg worden twee nieuwe woonstraten ontsloten. Tevens is er een verbinding voor langzaamverkeer naar de Leliestraat. De wegen zullen in de eerste fase doodlopend zijn. Bij een volgende fase van de planontwikkeling zullen ze verder worden doorgetrokken, zodat een volledig ontsloten woongebied tot stand komt.

Parkeren

Bij ruimtelijke planontwikkeling, een bouwactiviteit of een wijziging van gebruik dient binnen de gemeente de Nota parkeernormen 2011 in acht te worden genomen om te bepalen hoeveel (extra) ruimte er nodig is voor het parkeren van auto's.

Het plangebied is gelegen buiten het centrum van Baarle-Nassau. Voor de realisatie van woningen dient derhalve te worden uitgegaan van de volgende normen:

Woning > 100 m ² per woning	2,00 p.p.p.w
Woning > 60 m ² en < 100m ² per woning	1,80 p.p.p.w
Woning < 60 m ² per woning	1,50 p.p.p.w.

Ten aanzien van de woningen die gebruik maken van een garageplek kan een correctiefactor worden toegepast. De correctiefactor wordt toegepast doordat een garageplek nooit 100% wordt benut en derhalve ook niet voor 100% kan meetellen. Voor onderhavig plan geldt dat de correctiefactor voor de grondgebonden woningen wordt toegepast. Voor de gestapelde woningen is een norm van 1,0 p.p.p.w. aangehouden. Deze correctiefactor geldt voor de Nederlandse en Belgische woningen die in de eerste fase van het Limfa-terrein worden ontwikkeld.

In de bijlage van onderhavige toelichting is een gesloten parkeerbalans opgenomen waarin de verschillende deelgebieden zijn opgenomen met bijbehorende parkeerbehoefte en toegewezen parkeerplaatsen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011*Toetsingskader*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

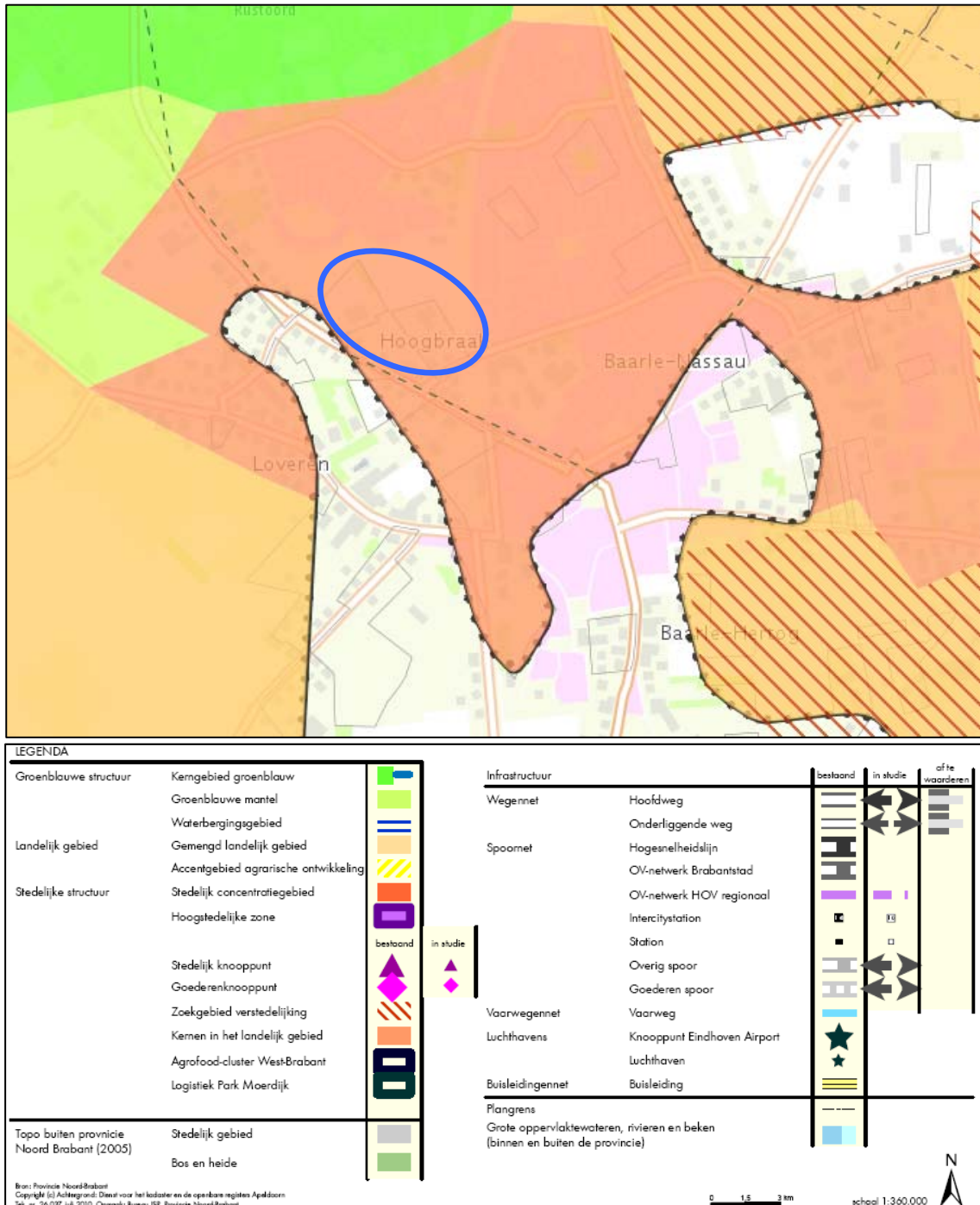
Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de normstelling van het Barro.

4.3 Provinciaal beleid**Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014***Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie

van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.



Uitsnede Structurenkaart van de SVRO met weergave plangebied.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2014.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat het plangebied "Limfa fase 1" binnen de contouren van 'kernen in het landelijk gebied' valt. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Het plangebied betreft een gesaneerde fabriekslocatie die in aanmerking komt als geschikte ruimte voor een specifieke verbeteringsopgave. Met de invulling van de locatie wordt ingespeeld op het aspect zorgvuldig ruimtegebruik doordat er sprake is van inbreiding in bestaand bebouwd gebied, intensivering door bebouwing en herstructurering door het toekennen van nieuwe functies in bestaand bebouwd gebied. Met onderhavige ontwikkeling wordt tevens voorzien in woningbouw, waarbinnen de lokale woningbehoefte kan worden opgevangen. Door het realiseren van diverse woningtypen wordt bijgedragen aan een gedifferentieerde woningvoorraad. Met deze voorraad kan gedurende een lange periode ingespeeld worden op de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014 met weergave plangebied.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2014.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.

Het plangebied is volledig gelegen in het bestaand stedelijk gebied als onderdeel van een 'kern in het landelijk gebied'. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel moeten gemeenten op basis van de provinciale woningbehoefteprognoses afspraken maken over het aantal te bouwen woningen. Op basis van artikel 37.4 lid b van de Verordening Ruimte 2014 maakt de gemeente Baarle-Nassau regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. In 2012 heeft de provincie Noord-Brabant "De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2011" uitgebracht. Op grond van deze regionale afspraken mag de gemeente Baarle-Nassau voor de periode van 2012 t/m 2022 zo'n 180 nieuwe woningen bijbouwen.

Dit aantal heeft de gemeente als volgt opgebouwd (te realiseren tot 2022):

Kern Baarle-Nassau		
Voormalige scholenlocatie	<i>Grondgebonden koop</i>	36 (in uitvoering)
Sportlaan/Reigerlaan	<i>Grondgebonden soc. huur</i>	10 (in uitvoering)
Ambtswoning	<i>Appartementen koop</i>	12 (in uitvoering)
Ruimte voor Ruimte Nassaulaan (reguliere kavels)	<i>Grondgebonden koop</i>	8 (deels in uitvoering)
Limfa-terrein e.o. (deelplan Bar-le-Duc)	<i>Divers programma</i>	70
CPO Parallelweg	<i>Grondgebonden koop</i>	30
Woonzorgcomplex Janshove	<i>Appartementen huur</i>	25 (plus extramuralisatie)
Kleinere inbreidingslocaties	<i>Divers programma</i>	4
Kern Ulicoten		
Hof van Bernardus	<i>Grondgebonden koop</i>	12
Maaijkant 2 ^e fase	<i>Divers programma</i>	15
	TOTAAL	222 woningen

Daarnaast kent de gemeente nog twee Ruimte voor Ruimte projecten:

Ruimte voor Ruimte Nassaulaan (Baarle-Nassau)	20 (in uitvoering)
Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat (Ulicoten)	8

De gemeente is zich er van bewust dat de planning nog boven de prognoses ligt en dat er een taakstelling ligt in het terugbrengen of faseren van de plancapaciteit. Eerder heeft de gemeente al twee locaties met in totaal 45 woningen in tijd uitgesteld tot na 2022 en wordt gewerkt om een bouwmogelijkheid van 50 appartementen terug te brengen naar enkele grote villa's. Op deze wijze is al meer grip gekomen op de woningbouwplanning. Nog niet alle hiervoor opgesomde plannen zijn onderdeel van harde bestemmingsplan capaciteit, wat ruimte biedt voor het bijsturen van de plancapaciteit of eventueel het aanbrenge van een fasering.

Beoordeling

Het Limfa-terrein is gelegen in de kern Baarle-Nassau en betreft voor de korte en middellange termijn de belangrijkste locatie waar woningbouw kan plaatsvinden. Het betreft een inbreidingslocatie waar in het verleden een limonadefabriek gestaan heeft en waar al sinds 2001 wordt gesproken over woningbouw. De planvorming heeft door diverse oorzaken, waaronder de ingewikkelde grensoverschrijdende ligging, maar ook prioritering in gemeentelijke projecten, meer tijd gekost dan vooraf verwacht. Dit heeft er echter wel voor gezorgd dat er geen concurrentie meer is met het Centrumplan (waarvan nu nog slechts een klein deel woningbouw resteert op de voormalige scholenlocatie). Het nu voorliggende deel van het Limfa-terrein wordt deels projectmatig en deels in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Het plan is als volgt opgebouwd:

Appartementen (< € 680,-)	sociale huur	12
Appartementen prijsniveau)	koop (n.t.b.)	15
Eengezinswoningen huur (€ 680,- - € 850,-)		10
Eengezinswoningen (< € 185.000,-)	koop	9
Eengezinswoningen (> € 185.000,-)	koop	22

Dit programma kan na overleg tussen de projectontwikkelaar met het College van burgemeester en wethouders aangepast worden aan bijvoorbeeld nieuwe marktomstandigheden. Onderhavig bestemmingsplan biedt daarvoor ook voldoende planologisch-juridische flexibiliteit.

Gezien het voor de gemeente Baarle-Nassau grote aantal woningen in dit plan moet bepaald worden of het haalbaar en wenselijk is om dit project in deze vorm op de markt te brengen. De gemeente is van oordeel dat dit plan zeer divers is qua woningbouwtypen en daarmee tegemoet komt aan de diverse vraag van de huidige woningmarkt. De gemeente is van mening dat er weinig tot geen concurrentie is met de overige woningbouwprojecten:

- Het plan bevat sociale huurappartementen en betaalbare commerciële eengezinshuurwoningen die niet in andere plannen terug komen;
- Op het moment dat dit plan ontwikkeld wordt zal de woningbouw op de voormalige scholenlocatie afgerond zijn, waardoor de beide projecten naadloos op elkaar aansluiten;
- Het plan zal voor een belangrijk deel worden ontwikkeld in particulier opdrachtgeverschap, ook rijwoningen en halfvrijstaande woningen. Dat is aanbod dat er elders niet is. Particulier Opdrachtgeverschap zal ook uit zichzelf zorgen voor een fasering, aangezien de verkoop van bouwkavels de vraag uit de markt zal volgen;
- Het plan is voorzien in een specifieke Kempische bouwstijl met bijbehorende bouw- en beeldkwaliteitsregels en zal daarmee een eigen doelgroep aanspreken;
- Het plan bevat geen (grote) bouwkavels voor vrijstaande woningen, daarin voorziet het plan Ruimte voor Ruimte Nassaulaan.
- Het plan is onderdeel van een grensoverschrijdend plan, dat bevat echter voornamelijk appartementen. Daarnaast is in de praktijk zichtbaar dat de Nederlanders de laatste jaren terug verhuizen van België naar Nederland, waaronder ook naar Baarle-Nassau en dat de stroom Nederlanders die (noodgedwongen) naar België verhuist ook duidelijk afneemt bij voldoende (betaalbaar) aanbod aan Nederlandse zijde. Dit betekent dat Belgische delen weliswaar tegelijk ontwikkeld worden, maar geen grote concurrentie zullen vormen.
- De enige locatie die op papier een deels vergelijkbaar programma heeft en mogelijk deels parallel wordt gerealiseerd is de CPO-locatie Parallelweg. De gemeente is echter van mening dat dit geen direct concurrerende projecten zijn, omdat een project in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap een andere doelgroep aantrekt dan projectmatige bouw of klassieke zelfbouw, zeker nu het Limfa-terrein in een specifieke bouwstijl wordt gerealiseerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat deze projecten parallel aan elkaar ontwikkelkansen kunnen krijgen.

Regionaal overleg

Naar aanleiding van het vooroverleg over het bestemmingsplan Limfa fase 1 is met de Provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant (werkgroep Wonen, regio Breda e.o.) besproken op welke wijze nadere invulling gegeven zou moeten worden aan de regionale afstemming. Geconcludeerd is dat de gemeente Baarle-Nassau het programma moet afstemmen met de gemeente Alphen-Chaam overeenkomstig de bepalingen uit artikel 37.4 van de Verordening ruimte 2014. Op 24 februari 2014 heeft naar aanleiding daarvan met die gemeente een bestuurlijk overleg over de woningbouwplanning plaatsgevonden. De gemeente Alphen-Chaam heeft op basis van dit overleg geconcludeerd dat men in kan stemmen met de in dat overleg gepresenteerde woningbouwplanning tot en met 2022.

Daarbij hebben beide portefeuillehouders Wonen afgesproken ten minste één maal per jaar met elkaar de wederzijdse woningbouwplannen te bespreken, zodat ook in de toekomst de diverse projecten op elkaar afgestemd zullen blijven.

Het plan Limfa fase 1 is opgenomen in de met de buurgemeente besproken woningbouwplanning en op grond daarvan wordt geconcludeerd dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Samengevat

Onderhavig woningbouwplan staat al jarenlang in de woningbouwplanning van de gemeente. Het plan is onderdeel van een grotere grensoverschrijdende locatie, waarbij ook woningbouw op Belgisch grondgebied gerealiseerd zal worden. De gemeente is van oordeel dat het plan de belangrijkste locatie voor woningbouw vormt op de korte en middellange termijn. Het enige plan waarmee concurrentie zou kunnen ontstaan is de CPO-locatie Parallelweg, maar de inschatting van de gemeente is dat deze concurrentie door de totaal verschillende opzet maar zeer beperkt is: er wordt op een andere doelgroep ingezet.

Vanuit het oogpunt van andere wetgeving wordt verderop in deze toelichting uiteengezet dat ook hier geen sprake is van belemmeringen.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid van de Verordening ruimte 2014.

4.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus, 2002

Toetsingskader

In het in 2002 opgestelde Ruimtelijk-Economisch Kaderplan (R.E.K.) zijn de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog tot één visie gekomen om de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gebied te kunnen sturen met behoud van de unieke staatkundige situatie. Het plan, dat beschouwd kan worden als een StructuurvisiePlus, maar niet door beide gemeenteraden als zodanig is vastgesteld, beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015. Op het vlak van economische ontwikkelingen streeft Baarle 'selectieve groei' na. Baarle wil de kwalitatieve en aantrekkelijke uitstraling verder ontwikkelen.

Als ruimtelijk principe en concept wordt Baarle omschreven als een dorp met twee gezichten: in

het oosten de harde functies (woonuitbreiding, lokale bedrijvigheid, recreatieve attractiepunten etc.) en in het westen de zachte functies (grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en recreatief medegebruik, natuurwaarden etc.). De visie geeft aan dat ten aanzien van woningbouw verdichtingsmogelijkheden binnen het bebouwd gebied moeten worden benut via vervangende nieuwbouw en functiewijziging.

Onderhavig plangebied maakt in de structuurvisie onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied 'Spoorzone'. Binnen dit ontwikkelingsgebied staan de voor onderhavig plangebied volgende ruimtelijke principes centraal:

- het versterken van de ruimtelijke verweving van Baarle-Hertog en Baarle-Nassau;
- het verbeteren van de visueel-ruimtelijke en functionele verbinding tussen de wijk Hoogbraak en het dorpscentrum;
- het saneren van de verlaten site van de bronwaterfabriek en hierdoor een erg storend element voor de woonomgeving wegnemen;
- het op een kwalitatieve manier inbrengen van een aantal nieuwe woontypologieën in de dorpskern.

Beoordeling

In onderhavig plangebied heeft reeds geruime tijd geleden de sanering van de bronwaterfabriek plaatsgevonden, waardoor inbreidingsruimte is ontstaan voor een nieuwe woonomgeving. Deze woonomgeving wordt in de eerste fase ontwikkeld met diverse woontypologieën.

Met de ontwikkeling vindt ook een verbetering plaats van de visueel-ruimtelijke en functionele verbinding tussen de wijk Hoogbraak en het dorpscentrum. Het totale ontwikkelingsgebied is immers gelegen in zowel Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. Voor het gehele gebied is één integraal stedenbouwkundig plan opgesteld met grensoverstijgende structuren en relaties. Deze opzet draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke verweving.

Conclusie

Onderhavig plan vindt plaats binnen de kom van Baarle en is als inbreidingslocatie en als onderdeel van de strategische ontwikkelingen rondom de Spoorzone passend binnen het beleid uit de structuurvisie.

Woonvisie 'Visie op wonen 2007 – 2016', 2007

Toetsingskader

In 2007 is de woonvisie geactualiseerd ten behoeve van de termijn 2007 – 2016. De visie is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Tot en met 2016 is binnen de gemeente een kwantitatieve woningbouwopgave voorzien van circa 445 woningen. Daarbij gaat het enerzijds om de reguliere additionele woningbehoefte van circa 260 woningen. Aanvullend zijn starterswoningen, zorgwoningen, ruimte-voor-ruimte woningen en landgoedwoningen voorzien (circa 185 woningen).

Vanuit kwalitatief oogpunt heeft de lokale woningmarkt behoefte aan woningen voor starters, senioren en doorstromers, waardoor een gedifferentieerde voorraad tot stand komt. Met deze

voorraad kan voor de lange termijn ingespeeld worden op de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Om meer differentiatie in de woningvoorraad tot stand te brengen is het gewenst een evenwicht in het woningbouwprogramma door te voeren. Hiervoor wordt het 15-40-45 kader aangehouden:

- ongeveer een zesde deel van de nieuwbouw is bestemd voor starters (15%);
- 40% voor doorstromers;
- en iets minder dan de helft voor senioren (45%).

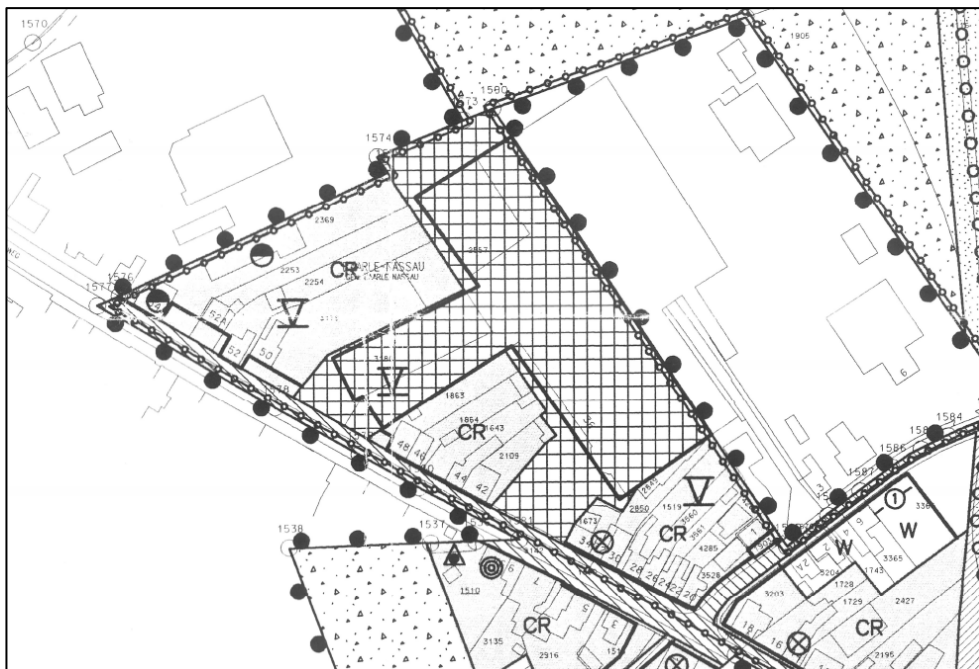
De woonvisie wijst geen concrete ontwikkelingslocaties toe, maar binnen de kern van Baarle-Nassau wordt ingezet op het benutten van inbreidingslocaties om zodoende de stedenbouwkundige samenhang van Baarle te versterken.

Beoordeling

Met de ontwikkeling van de eerste fase van het Limfa-terrein wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal 70 woningen, bestaande uit diverse woningtypen. Tevens is er sprake van een integrale ontwikkeling middels één plan op een inbreidingslocatie, zodat dit ten goede komt van de stedenbouwkundige samenhang van Baarle. Het plan voorziet in diverse woningtypen ten behoeve van de bevordering van de gewenste differentiatie van de woningvoorraad. Binnen het plangebied zal de 15-40-45 verhouding worden aangehouden.

Conclusie

Onderhavige plan is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Dorpsgebieden" met weergave plangebied Limfa fase 1.

Bestemmingsplan "Dorpsgebieden"

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Dorpsgebieden". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarle-Nassau op 18 oktober 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juni 2002 en onherroepelijk geworden op 27 augustus 2003.

Binnen onderhavig plangebied vigeren de bestemmingen 'Centrumranddoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Voor het gehele gebied geldt wijzigingsbevoegdheid V, waarbij de vigerende bestemmingen gewijzigd kunnen worden naar diverse bestemmingen als 'Centrumranddoeleinden', 'Woondoeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'. Deze wijzigingsbevoegdheid omvat in principe het volledige ontwikkelingsgebied 'Spoorzone'.

Beoordeling

In onderhavig plangebied wordt de eerste fase van het nieuwe woongebied op het Limfa-terrein mogelijk gemaakt. De gewenste ontwikkeling is strijdig met de vigerende bestemmingen. De gewenste woningbouw is ten eerste niet mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en ten tweede dient binnen de bestemming 'Centrumranddoeleinden' de bestaande verkaveling te worden gehandhaafd. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is niet aan de orde, want de bevoegdheid omvat onvoldoende randvoorwaarden om tot een gedegen flexibel juridisch-planologische regeling te komen. Gewenst is om tot een globaal bestemmingsplan te komen, waarbinnen voldoende flexibiliteit bestaat om te variëren in diverse woningtypen, mits het maximum aantal woningen niet wordt overschreden.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de gewenste globale juridisch-planologische regeling voor de 1^e fase van het nieuwe woongebied Limfa.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van Limfa fase 1 dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 3 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de ‘ladder duurzame verstedelijking’ en de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Voor het plangebied Limfa fase 1 heeft in twee delen onderzoek plaatsgevonden naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Ten eerste is in februari 2007 door Inventerra op twee locaties in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gaat om de

gronden behorende bij de adressen Chaamseweg 36 en Chaamseweg 50. Voor beide locaties is een rapportage opgesteld welke als bijlage bij onderhavige toelichting is toegevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat op beide locaties geen sprake is van een belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Om de bodemkwaliteit van het gehele plangebied voor Limfa fase 1 te onderzoeken heeft in juli 2012 voor de gronden behorende bij de adressen Chaamseweg 34 en 42 t/m 48 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De rapportage van het onderzoek, uitgevoerd door IDDS, is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat door de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel dient te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Er is op basis van het onderzoek geen sprake van een belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater.



Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Keurgebied van het Waterschap Brabantse Delta

Beleid gemeente Baarle-Nassau

Op 22 december 2011 is door de gemeenteraden van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 – 2016 vastgesteld. Met dit plan wordt invulling gegeven hoe om te gaan met taken rondom afval-, hemel- en grondwater. Met het plan worden drie doelen beoogd:

- het doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- het doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- het voorkomen dat grondwater een structureel nadelige invloed heeft op de bestemming van een gebied.

Beoordeling

Door IDDS is in juli 2013 een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de gewenste woningbouwontwikkeling. De rapportage behorende bij deze toets is als bijlage bij onderhavig plan opgenomen.

Kwantitatieve toets

Uit de toets blijkt dat in de nieuwe gewenste situatie er sprake is van een toename aan verhard oppervlak van circa 4.941 m² (6.141 m² nieuw verhard - 1.200 m² bestaand verhard). Deze toename dient, conform het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap, afgekoppeld te worden. De minimale infiltratie/waterbergingsruimte dient in het plangebied 385 m³ te bedragen. De gemeente wenst echter als uitgangspunt een toename aan verhard oppervlak van 6.141 m² aan te houden. De benodigde bergingsruimte bedraagt dan 479 m³.

Infiltratie en waterberging zijn in het plangebied mogelijk, aangezien er sprake is van een hoge k-waarde (waterdoorlatendheid bodem is 5,47 m/dag, terwijl 1 m/dag de norm is) en in het plangebied wordt een gemengd rioelstelsel aangelegd. Het gemengde stelsel bestaat uit een hemelwaterriool en een afvalwaterriool. Onderstaand worden twee opties beschreven voor de afvoer van hemelwater.

Infiltratie

Het water afkomstig van de verharding (6.141 m²) kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Het infiltreren kan door de aanleg van een ondergrondse voorziening en kan bestaan uit waterdoorlatende kunststof kratten, omwikkeld met filterdoek. Er dient boven grondwaterniveau (GHG) een berging van minimaal 479 m³ te worden gerealiseerd. Deze kratten zijn waterreservoir en infiltratievoorziening tegelijk. Het regenwater wordt via een gootje de infiltratievoorziening ingevoerd. Het filterdoek zorgt ervoor dat de voorziening niet dichtslibt. De kratten zorgen voor de infiltratie van het water in de bodem. Het hemelwaterriool kan ook bestaan uit een infiltratieriool, zodat ook hier de infiltratie en afvoer van hemelwater kan plaatsvinden.

Wadi

Voor het plangebied geldt derhalve dat de te realiseren infiltratie/waterbergingsruimte minimaal 479 m³ dient te bedragen (958 m² x 0,5 m). Er dient boven grondwaterniveau een berging van minimaal 479 m³ te worden gerealiseerd.

Een combinatie van infiltreren middels kratten en wadi is uiteraard ook een mogelijkheid. De infiltratievoorziening dient toegankelijk en reinigbaar te zijn. Dit heeft de voorkeur van het waterschap.

Kwalitatieve toets

In het plangebied wordt het hemelwater gescheiden van het afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater wordt middels riolering afgevoerd naar de dichtstbijzijnde RWZI.

Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt er rekening mee gehouden dat ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van het grondwater er geen sprake is van gebruik van uitlogende

materialen bij de realisatie van de gebouwen en de verharding. Zoveel als mogelijk zal toepassing worden gegeven aan milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied vormt geen belemmering voor het aspect water. Het gebied dient te voorzien in minimaal 385 m³ tot maximaal 479 m³ aan infiltratie/waterbergingsmogelijkheden.



*Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010 met weergave plangebied.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet

archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

In het onderhavige plangebied zijn geen objecten gelegen die vallen onder historische bouwkunst. Het plangebied grenst aan een gebied met een redelijk hoge historische stedenbouw (oude dorpskern Baarle-Nassau) en een redelijk hoge historische geografie (Chaamseweg). Deze waarden blijven gehandhaafd. Met onderhavig plan wordt aan de Chaamseweg ontwikkelingsmogelijkheden geboden om bijvoorbeeld het lint verder te verdichten waardoor de geografische waarde wordt versterkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Baarle-Nassau

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangegeven als zijnde een hoge trefkans voor archeologische waarde. Archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht wanneer nieuwe ontwikkelingen een groot oppervlak beslaan.

Beoordeling

IDDS heeft in juni 2012 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied in gebruik was als akker, waarschijnlijk vanaf de Middeleeuwen, maar met zekerheid vanaf de 19e eeuw tot de aanleg van de fabriek in de 20e eeuw. Ploegwerkzaamheden en de aanleg van de fabriek hebben de ondergrond verstoord. De oorspronkelijke humeuze bovenlaag is uitsluitend aangetroffen in boringen 3 en 9, buiten de voormalige locatie van de fabriek. In boringen 1 en 2, in de achtertuinen, is nog de onderkant van de oorspronkelijke bodem aanwezig, namelijk de overgang van het schone dekzand naar de humeuze bovenlaag. In boring 4, ter plaatse van de locatie van de fabriek, is mogelijk een spoor aangeboord.

Voor de overige boringen kan niet met zekerheid worden gezegd hoe diep de bodem is verstoord. De humeuze bovenlaag is in het grootste deel van het plangebied verdwenen en vergraven. Tot hoever de vergravingen zijn doorgedrongen in de top van het dekzand, en daarmee het archeologisch niveau, is onbekend. Het blijft daardoor mogelijk om in het plangebied rondom de boringen waar een AC-profiel aanwezig is, nog intacte archeologische resten aan te treffen.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de bodem in het plangebied deels verstoord is, maar dat het archeologisch niveau mogelijk in een gedeelte van het plangebied nog intact is. Op grond van de boringen is het niet mogelijk de verstoorde en minder verstoorde gebieden voldoende te begrenzen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren om daarmee de begrenzingen van de verstoringen in het plangebied beter in kaart te brengen. Geadviseerd wordt om een karterend proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Dit advies wordt onderkent door het bevoegd gezag.

Conclusie

Ten behoeve van het aspect archeologie is nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd gedurende de bestemmingsplanprocedure. De resultaten worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door IDDS is in juni 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen tijdens het veldbezoek dat 15 juni 2012 plaatsvond. De bebouwing en de bomen in het plangebied bevatten geen jaarrond beschermde nesten van vogels. Het is de verwachting dat algemene broedvogels, en enkele algemene soorten grondgebonden zoogdieren van het plangebied gebruik maken. De te slopen bebouwing lijkt ongeschikt voor het herbergen van vleermuisverblijven. De te verwijderen vegetatie bevat geen holen of spleten welke mogelijk voor vleermuizen van belang kunnen zijn.

Wel zal met het omvormen van de houtopstand foerageergebied verloren gaan. In de nabije omgeving zijn echter voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig. Met de ingreep gaat een beginnende ruigteontwikkeling plaats maken voor woonwijk. Dit doet de kansen voor broedvogels en insecten, waaronder vlinders, afnemen. Door in het bouwplan voorzieningen voor stadsvogels op te nemen kan het habitatverlies ten dele worden gecompenseerd. Hierbij kan worden gedacht aan vogelvriendelijk vogelschroot, vogelpannen, neststenen en nestkasten, bijvoorbeeld in combinatie met groendak of daktuin.

Conclusie

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen binnen het plangebied is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plangebied.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Schoonderbeek en Partners is in juni 2013 een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de te ontwikkelen woningen als gevolg van het relevante wegverkeer. Bijbehorende rapportage is als bijlage toegevoegd.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Chaamseweg/Hoogbraak en de St. Janstraat. Voor de Leliestraat en de Boschovenseweg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er hierdoor geen sprake is van een zone langs deze wegen, is in het onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend.

Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

De overige wegen (inclusief de nieuwe wegen binnen het plangebied) liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de:

1. Chaamseweg/Hoogbraak bij 19 woningen en 27 appartementen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting is overal lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB (nieuwbouw: 9 woningen en 16 appartementen) en 68 dB (vervangende nieuwbouw: 10 woningen en 9 appartementen direct langs de Chaamseweg). Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het plan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken moet de gemeente hogere waarden tot 67 dB, ten gevolge van het verkeerslawaaï, vaststellen en vastleggen in het kadaster.
2. St. Janstraat maximaal 35 dB bedraagt bij de nieuwe woningen. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.
3. 30 km/uur-wegen (Leliestraat en Boschovenseweg) bij alle nieuwe woningen ruim lager is dan 48 dB (de voorkeurswaarde zoals deze geldt voor gezoneerde wegen).

In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat moet bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening worden gehouden met de bijdrage van deze 30 km/uur wegen. Dit kan door bij het ontwerp van de nieuwe woningen rekening te houden met de geluidbelasting.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief, rekening houdend dat een ontheffingsprocedure voor een hogere waarde (nieuwbouw en vervangende nieuwbouw, maximaal 67 dB) wordt doorlopen voor de woningen aan de Chaamseweg/Hoogbraak.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per

bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

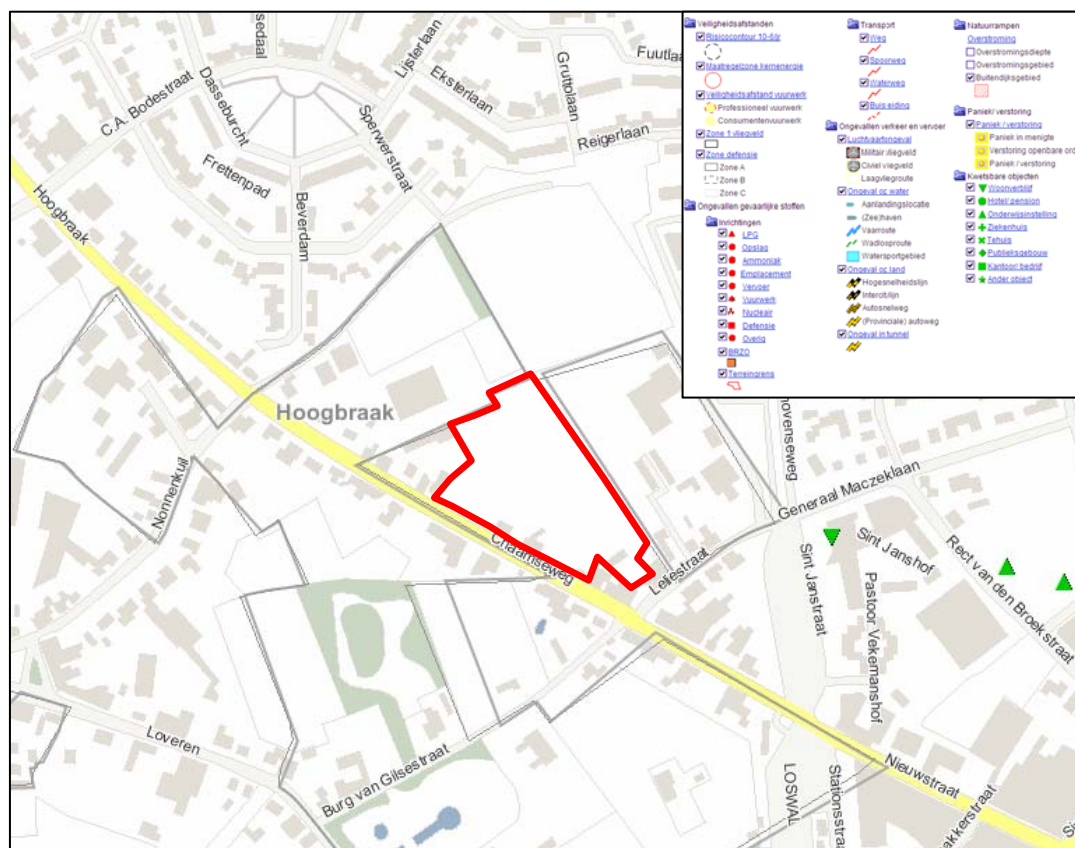
Beoordeling

Uit het ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan "Dorpsgebieden" en het omliggend vigerend recent in werking getreden bestemmingsplan "Dorpen" blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd die een hindercirkel (geur, geluid, stof) hebben die tot in het onderhavige plangebied reikt. Aan de Chaamseweg bevinden zich wel enkele inrichtingen, waaronder restaurants en een sportschool, maar vormen vanwege de afstand (meer dan 30 meter tot de meest nabije geprojecteerde woning) geen aantasting op het woon- en leefklimaat van de 1^e fase van het nieuwe woongebied. Ook de nieuw te realiseren woningen vormen dan ook geen belemmering voor de uitvoering van de bedrijvigheid.

Gesteld kan worden dat er ten aanzien van bedrijven en milieuzonering een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid.. Het plangebied is rood omkaderd.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2012.

5.8 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke

ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Het plangebied is niet gelegen nabij inrichtingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. De binnen 200 meter van het plangebied gelegen provinciale weg N639 verdient wel extra aandacht, aangezien over deze weg beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het gaat hier om brandbare vloeistoffen en vervoer van LPG. Het plaatsgebonden risico is niet aanwezig blijkens beschikbare onderzoeksrapporten van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, het groepsrisico wordt als zeer laag beschouwd. De onderstaande beperkte verantwoording onderbouwt dat het groepsrisico zeer laag is. Ingegaan wordt op zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Zelfredzaamheid

Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

- Fysieke gesteldheid bewoners: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, bewoners worden geacht zelfstandig te kunnen vluchten en ook te zorgen voor eventuele kinderen.
- Zelfstandigheid bewoners: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, uitgangspunt is dat bewoners zelfstandig zijn in deze zaken.
- Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd? Het plangebied is gelegen binnen het dekkingsgebied van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Daardoor kunnen bewoners of aanwezigen gealarmeerd worden als ze buiten verblijven.
- Vluchtmogelijkheden gebouw en omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten? Er zijn geen belemmerende factoren.

Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar? Alleen wanneer aanwezigen bekend zijn met de risico's is het mogelijk om gevaar goed in te schatten.

De zelfredzaamheid kan als goed worden beschouwd. Verdere verbetering van de zelfredzaamheid is mogelijk door actief te communiceren over de risico's.

Rampenbestrijding

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten dienen voldoende capaciteit beschikbaar te hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd voldoet aan de normtijd van 10 minuten zoals gesteld in het Dekkings- en Spreidingsplan van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Bluswater

In het plangebied zal voldoende bluswater aanwezig te zijn. Voorzien wordt in ieder geval in primaire bluswatervoorzieningen.

Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen. Tenslotte kan ten aanzien van het deelaspect luchthavens geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in een radarverstoringgebied.

Conclusie

De gemeente acht het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico, omdat de zelfredzaamheid binnen het gebied als goed wordt aangemerkt op grond waarvan dit restrisico als beperkt wordt ingeschaald. Op basis hiervan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de

buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) gelden vanaf 11 juni 2011 en de grenswaarden voor NO₂ vanaf 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 70 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten

en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

De herontwikkeling van het plangebied betreft het realiseren van een woongebied ter plaatse van een voormalig bedrijfscomplex. De voorziene woningen zijn afgestemd op de behoefte als aangetoond in paragraaf 4.3 en 4.4 van deze toelichting, waarmee voldaan wordt aan de eerste trede van de ladder. Doordat de herontwikkeling plaatsvindt in het bestaand stedelijk gebied wordt tevens voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het procesvereiste van de ladder.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden maximaal 70 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Tuin

Deze bestemming geldt voor de gronden gelegen voor de voorste bouwgrens van de woonbestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' maakt het mogelijk dat langzaam verkeer en autoverkeer zich gelijkwaardig door het plangebied kunnen bewegen. Ook zijn in deze bestemmingen groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waar de woningen zijn voorzien. Om het bestemmingsplan flexibel te houden zijn diverse woningtypen toegestaan binnen het bouwvlak, tot een maximum van 70 woningen. Om wel een belangrijk element uit het stedenbouwkundig plan te waarborgen zijn aan de Chaamseweg de voorziene appartementen met een aanduiding vastgelegd. Binnen de rest van de bestemming kunnen diverse type grondgebonden woningen worden opgericht.

Tot de toegelaten bebouwing behoren gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van de bebouwing zijn maatvoeringseisen opgenomen betreffende bebouwingspercentage, bouw- en goothoogte en afstanden tot perceelsgrenzen. Het oprichten van de woningen aan de Chaamseweg is niet mogelijk zonder dat ontheffing voor hogere waarden wordt verleend in het kader van de Wet geluidhinder. Hiervoor wordt parallel een separate procedure doorlopen. Op de verbeelding en in de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze woningen geluidwerende voorzieningen worden getroffen om te voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden in het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen in de bestemmingsplanregels. In de regels is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het roeren van de grond voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;

- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat het verboden is om enig terrein of bouwperceel zo te bebouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein een toestand zou ontstaan die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik ten aanzien van onbebouwde gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, en het oprichten van kunstwerken, masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels

opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Limfa fase 1".

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ten eerste de economische uitvoerbaarheid beschreven. Vervolgens komt het aspect handhaving aan bod en tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling en conclusie

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Baarle-Nassau heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten is vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7.3 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze

handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de bestemmingsplanregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot. In januari 2010 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau de "Beleidsnota integrale handhaving" vastgesteld. Deze nota vormt het beleidskader voor het gemeentelijke handhavend optreden tegen overtredingen met betrekking tot onder andere ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving (bouwen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning).

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in deze paragraaf belicht.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Vóór het opstarten van de procedure is het voorontwerp bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Reactie Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief, ontvangen d.d. 16 december 2013, een reactie toegezonden. De reactie is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De Provincie is van mening dat het voorziene woningbouwprogramma niet in regionaal verband is afgestemd en een onderbouwing ten aanzien van de fasering ontbreekt. Daarnaast is niet ingegaan op de Ladder duurzame verstedelijking als opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ook stelt de Provincie dat onvoldoende keuzes worden gemaakt binnen de woningbouwplanning, zodat onvoldoende programma beschikbaar zal blijven voor andere plannen.

De gemeente heeft op bestuurlijk niveau overleg gevoerd met de gemeente Alphen-Chaam inzake de woningbouwprogramma's van beide gemeenten. Hieruit is naar voren gekomen dat beide gemeenten elkaar niet belemmeren. De voorziene woningen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Het plan is tevens getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking. Een verantwoording daarvan is opgenomen in paragraaf 5.11.

Reactie Waterschap Brabantse Delta

Door het Waterschap Brabantse Delta is per brief, ontvangen d.d. 3 januari 2014, positief gereageerd op de watertoets. De overlegreactie is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

Reactie Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is per brief, ontvangen d.d. 23 januari 2014, gereageerd op het plan. Verzocht is om een beperkte verantwoording groepsrisico op te nemen als gevolg van het vervoer van transport gevaarlijke stoffen over de N639. Deze weg grenst aan

het plangebied en de invloedzone van 200 meter reikt tot in het plangebied. In paragraaf 5.8 van deze toelichting is de verantwoording opgenomen. Voor het overige heeft de Veiligheidsregio geen opmerkingen. De overlegreactie is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

Informatieavond

De plannen voor de 1^e fase zijn in een informatieavond d.d. 28 november 2013 gepresenteerd aan de direct omwonenden en andere belangstellenden.

Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft met ingang van 7 april 2014 voor de duur van zes weken ter visie gelegen als ontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. In de Nota zienswijzen, welke als bijlage is bijgevoegd aan onderhavige rapportage, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Tevens is in deze nota aangegeven welke ambtshalve wijzigingen aangepast zijn aan het bestemmingsplan.

